

Convegno Variante NTA, 18 febbraio 2026. Variante NTA

Arch. Mirella Di Giovine

Ringrazio tutti gli organizzatori per questo incontro, che era davvero necessario e vorrei ringraziare l'Assessore che è qui, perchè spero voglia andare a fondo delle ns osservazioni e tenerne conto.

La associazione BB con Roma ricerca Roma ha scritto un Documento di osservazioni con una parte introduttiva più generale, organizzata per temi sugli effetti delle norme, senza tecnicismi, è possibile e necessario spiegare le ricadute della variante proposta. Vi invito a prenderne visione sul nostro sito per approfondire.

Per rispondere alle domande devo necessariamente partire dalla

Visione della città che traspare dalla variante

Suscita-preoccupazione l'idea stessa di città e di sviluppo urbano che sottendono agli articoli di variazione delle norme, ben 113. Le conseguenze negative cioè che l'applicazione di tali norme possono determinare sull'assetto urbano della "città storica", della "città da ristrutturare" e della "città della trasformazione" – ma anche sull' "Agro romano", un territorio di assoluto valore strategico sul piano culturale paesaggistico ed ecologico.

Tale variante determina effetti negativi, sia per la salvaguardia del patrimonio storico architettonico e paesaggistico della città, sia per assicurare, e possibilmente innalzare, la qualità urbana e quella della vita quotidiana, sia per rafforzare la resilienza della città e contrastare l'aumento delle temperature in aree urbane, la mitigazione dei rischi correlati ai fenomeni metereologici, con impatti di difficile gestione.

Permettetemi di sottolineare come Associazione Bianchi Bandinelli che:

In una città come Roma, è il valore storico-architettonico e culturale del tessuto urbano, nelle sue specificità di tessuti, che testimoniano la storia della città in varie epoche, e nel suo complesso, che bisogna difendere in ogni modo. E va difeso utilizzando gli strumenti urbanistici propri del Comune, proprio perché ci sono quelle recenti norme nazionali e regionali –indirizzate alla deregulation e alla "semplificazione" (come ad es. le modifiche al D. Lgs 380/ 2001, semplificazioni FER, legge regionali) e vari recenti disegni di legge su semplificazioni – che stanno minando alla base i principi stessi di tutela contenuti nel Codice dei Beni Culturali e del paesaggio e nell'art 9 della Costituzione.

Un quadro nazionale, che si va facendo sempre più sconcertante circa la salvaguardia dei valori culturali, della tutela, se pensiamo che è all' esame del Parlamento un disegno di Legge (DDL2606/22) per modificare il Codice dei Beni Culturali e la forza dei vincoli paesaggistici, annullare la forza delle Soprintendenze. Beni culturali collettivi affidati sempre più a scelte di mera politica elettorale.

Nonostante la distanza che dovrebbe esistere tra provenienze e orientamenti politici del governo nazionale, regionale, ci colpisce e preoccupa che anche il Comune di Roma abbia scelto con questa variante la strada del ricorso a tali norme di "semplificazione" di deregulation dal Piano, di appiattirsi su norme che vanno a tutto vantaggio delle iniziative private puntuali, rinunciando sempre più e, ahimè, al governo pubblico della città e del territorio e al perseguimento dell'interesse pubblico e collettivo¹.

La variante alle NTA non solo si "adegua", senza resistere alle nuove norme, ma apre la strada a ulteriori incentivi per iniziative private dirette da attuarsi in ogni parte e tipo di "tessuto" della città, inclusi quelli di origine più antica.

Capisco che è difficile, ma bisogna tentare ad ogni costo. Come

Carta per la Qualità

La difesa può essere data proprio dallo strumento della Carta della Qualità, costruita sulla base della Carta dell'Agro e di ulteriori studi, strumento importante del Piano del 2008.

¹ Ha sorpreso la reazione scandalizzata da parte di componenti della Giunta comunale per la norma regionale, che permette la trasformazione dei vecchi cinema, che perderebbero dunque sia la relazione stretta tra forma e funzione che caratterizza ogni singolo manufatto architettonico sia il loro essere luoghi di cultura, quando a livello comunale, le nuove NTA produrranno effetti del tutto simili su un patrimonio molto più esteso e anche di valore storico-architettonico più elevato

Ne è stato modificato anche il nome! In *Beni segnalati nella Carta della Qualità!*

Con la proposta di variante NTA la Carta per la Qualità ha perso di efficacia, viene scardinata, invece occorre al contrario aumentarne la capacità di incidere significativamente nel processo di controllo delle trasformazioni.

A ns avviso dovrebbe divenire strumento prescrittivo (e la mappa strumento gestionale).

(La Carta per la Qualità, con i suoi allegati, costituisce l'elenco dei beni censiti e recupera l'origine storica dei censimenti dei beni da salvaguardare all'interno del PRG. Tale piano, scaturito da decenni di studi e ricerche, collabora con Stato e Regione alla tutela del patrimonio storico, sia architettonico che paesaggistico di Roma, come specificato agli artt. 7, 10 e 17 del Codice dei Beni culturali (D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ii.) che prevede appunto che gli Enti territoriali collaborino con lo Stato nel concorso alla tutela. Nella struttura del piano del 2008, ossia nell'articolazione dei suoi molti e diversi elaborati, la Carta per la Qualità, con gli allegati G1 e G2 era individuata come un elaborato di tipo "gestionale").

In particolare mi riferisco all' articolo 16 Comma 3 e comma 10

Questo comma definisce l'importanza dello strumento Carta per la Qualità, e dell'elaborato G2" *Guida per la qualità degli interventi?*", nel PRG per la città. L'attuale variazione del comma elimina, di fatto, l'importanza dell'esercizio del parere prescrittivo della Carta da parte della Sovrintendenza Capitolina per le trasformazioni di beni e contesti di interesse pubblico, utile a garantire la salvaguardia; con le ultime tre righe del comma si specifica che quanto indicato nell' elaborato G2 non ha più valore, a fronte di quanto previsto nelle norme di tessuto, che consentono trasformazioni senza limiti.

Si definisce così la prevalenza delle norme di Tessuto rispetto alle norme della Carta per la Qualità, sia in riferimento alle categorie di intervento che alle destinazioni d'uso e quindi l'indebolimento dell'elaborato gestionale G2 "Guida per la qualità degli interventi", che da "sistema di regole, integrativo a quelle definite nelle NTA", diviene un insieme di "indicazioni relative alle sole modalità per la conservazione e valorizzazione dei caratteri peculiari e strutturanti". La Carta perde, quindi, ogni efficacia di controllo delle trasformazioni, efficacia che è fornita proprio dalle norme di PRG, come evidenziato da molte sentenze favorevoli al sistema prescrittivo della Carta (ad es. Tar 17543/22) e diviene solo mero suggerimento al progetto.

In ogni caso vanno eliminate tre righe finali del comma 3... "Nel caso di contrasto di indicazioni dell'elaborato G2 e le categorie di intervento e le destinazioni d'uso riportate nelle norme di tessuto prevalgono queste ultime"...

E' proprio attraverso lo strumento della Carta, che si può far fronte alle nuove norme statali e regionali e alle semplificazioni, che si può cercare di difendere Roma, una città unica nei suoi valori.

Senza il parere prescrittivo della Carta sulla qualità delle trasformazioni, non si pone alcun freno alle trasformazioni edilizie e inevitabilmente si determina lo stravolgimento del volto della città, della città storica (si edificano nei tessuti anche i lotti liberi) che non è più vista come bene d'insieme, a detrimento della qualità urbana.

Non si tratta solo di difendere villini, palazzetti, ma valori morfologici, di contesto, tipologie, beni d'insieme, paesaggio, agro, testimonianze della città. Con lo strumento prescrittivo del parere della Carta si possono dare regole e valutazioni che evitano anche contenziosi.

Inoltre potrei citare l' art 16 comma 8, un articolo da rivedere perché addirittura vengono modificate norme statali sulle indagini archeologiche preventive.

Certamente occorre comunque riorganizzare l'Ufficio Carta per la Qualità in modo diverso da oggi

A riguardo della Città storica

Occorre osservare, inoltre, un'altra questione che non viene affrontata e risolta: un'incongruenza grave del PTPR che non riconosce l'intera area della città storica di Roma come "zona A", insediamento storico, diversamente da come definito dal PRG 2008.

Si riconosceva come "città storica" anche parti della città di origine ottocentesca e primo-novecentesca. Con l'art 6 c. della Legge Regionale n. 7 del 2017, viene escluso dal campo di applicazione solo il

paesaggio dell'insediamento storico individuato dal PTPR, zona A, che corrisponde alla porzione di città storica presente dentro la cinta delle Mura aureliane.

- Il Piano regolatore stabiliva che tutti i valori di tutela, anche quelli previsti dalle categorie paesaggistiche, venissero estesi all'intera città storica, pertanto ciò deve essere recepito nel PTPR. E quindi estesa la città storica a quella perimetrata dal PRG.

un eclatante esempio le sostituzioni dei villini del primo Novecento ed Ottocento.

Ci auguriamo che al tavolo con la Soprintendenza di Stato si possa almeno porre con forza questa questione alla Regione Lazio.

Oggi, peraltro, l'area della città patrimonio UNESCO è senza regole certe.

Con questa variante delle norme viene, quindi, molto ridotta la regia pubblica delle trasformazioni, il rischio è costruire una sorta di 'piano dell'offerta', che ahimè consegnerà la città agli operatori privati, con l'intero ventaglio di possibilità.

Ciò in contrasto con quanto la stessa Amministrazione, lei assessore sta facendo in contesti difficili, e in contrasto con altri strumenti, come il Piano di Adattamento climatico, e con ogni strategia per la qualità e la resilienza della città.

Mi limiterò nel prosieguo solo ad alcuni temi più specifici

1. La rete ecologica, la destinazione a verde e servizi

Non si confermano nella variante al Piano le importanti previsioni di destinazione a "verde e servizi" definite dal PRG 2008 in Sistemi e Regole. Scadute da tempo, dopo anni dal Piano del 2008, non vengono riproposte determinando il fatto che aree preziose restino senza destinazione, restino solo con previsioni "ordinatorie" di PRG. La variante premia ulteriormente la cessione di tali aree consentendo ai privati compensazioni per ulteriori superfici e cubature su queste aree.

Ciò pregiudica e indebolisce la strategia di mantenimento e rafforzamento della infrastruttura verde, della rete ecologica, struttura di connessione rilevante per la città del futuro, lasciando così campo libero ai privati sulle aree destinate a verde e servizio pubblico.

Né si rafforza la rete, né si tiene conto delle norme del Regolamento della Natural restoration Law per il ripristino degli ecosistemi in città. Né la rete viene aggiornata a fronte di nuove importanti realtà ecologiche.

Ciò appare, peraltro, maggiormente grave a seguito di quanto previsto dalla variante normativa circa lo standard per verde e servizi poiché a fronte di nuovi carichi urbanistici viene facilitata la monetizzazione dello standard, non garantendo così la presenza di quegli spazi verdi e liberi e di quei servizi necessari per il riequilibrio ecosistemico della città e il benessere dei cittadini.

Lo standard effettivo di aree è essenziale per la vera rigenerazione e la qualità dell'assetto urbano.

Ancora una volta sono i privati che decidono e consumano suolo a danno di spazi verdi e servizi. Pensate cosa significa in periferia e non solo, si tratta di scelte in totale controtendenza con le criticità ambientali da affrontare.

- La variante normativa non si occupa della Rete Ecologica (peraltro unico altro elaborato prescrittivo oltre agli elaborati "Sistemi e Regole" e alle stesse NTA), né provvede a inserire nell'apparato normativo l'esigenza di recepimento nel PRG degli aggiornamenti della Rete ecologica, dovuti a nuovi atti legislativi di tutela ambientale, Natural Restoration Law, e nemmeno si preoccupa di sistemare le incongruenze.

2. La rigenerazione urbana, la resilienza

Le variazioni alle norme non affrontano i temi cruciali della transizione ecologica

Le nuove norme per la rigenerazione (l'art. 21, in particolare) si dedicano esclusivamente alla ristrutturazione edilizia, al rinnovo edilizio e allo pseudo efficientamento energetico connesso all'edilizia, stabilendo premialità su premialità in termini di aumento di superficie utile lorda (SUL) e cubatura e aggravando di fatto quanto previsto dalla Legge Regionale 7/2017 con l'ulteriore consumo di suolo. Non

si premia abbastanza il recupero di edilizia già esistente, che quindi non diviene di interesse e chi lascia aree libere per verde e servizi.

- Questa non è vera rigenerazione per contesti che hanno bisogno di spazi pubblici.
-

3. Consumo di suolo

Si dovrebbe cioè tendere a un modello urbano resiliente e di adattamento diverso, che prefiguri un minor consumo di suolo per l'edilizia e reti di spazi liberi. È con questa logica che il potenziamento delle infrastrutture verdi multifunzione divengono strategiche nell'assetto della città dei quartieri degradati, per una "vera" rigenerazione urbana, e per migliorare la qualità della vita di tutti i cittadini secondo un principio di equità.

Con le modifiche alle NTA non si provvede – come sarebbe necessario – a limitare definitivamente il consumo nelle aree agricole, ossia definendo un perimetro certo dove si vieta il consumo di suolo, e con le modifiche dell'art 76 si diminuisce da 10ha a 3ha il lotto minimo edificabile, aprendo la possibilità di ulteriori interventi edilizi.

4. La periferia, i quartieri disagiati privi di struttura spazi e servizi

La città da ristrutturare, la città della trasformazione

L'orientamento di tali scelte è chiaro ed evidente. Invece di modificare le norme per dare più forza alla regia pubblica, in modo più snello ed agile, così da provare a garantire alla struttura urbana adeguati spazi e servizi pubblici, particolarmente carenti e, quindi, necessari nei quartieri periferici di Roma, si preferisce affidarsi agli interventi puntuali di singoli operatori (cf. ad es. art 52), interessati al rinnovo edilizio, senza alcuna attenzione per gli impatti che la sommatoria di un numero indeterminato di interventi singoli potrà avere, in termini di aumento del carico urbanistico, a danno della tenuta della proporzione (già deficitaria) dei necessari spazi e servizi pubblici. A cui dobbiamo aggiungere la facilitazione di monetizzare dello standard che quindi non tutela aree libere per servizi., proprio ciò di cui necessitano i quartieri periferici.

Le modifiche alle NTA portano così all'eliminazione di strumenti riconducibili all'idea del Piano unitario. I Print degli Ambiti di PRG non sono più pensati come strumento partecipato costruito con obiettivi e finalità precise, ma risultano piuttosto la sommatoria degli interessi dei privati, i quali però saranno maggiormente interessati alle grandi opportunità offerte dagli interventi diretti. Occorreva invece semplificare l'iter, la procedura e renderli obbligatori (schema di assetto redatto dal Comune) per garantire l'assetto degli spazi pubblici. In questo modo le operazioni di ristrutturazione urbanistica più organiche, volte a migliorare la struttura dei quartieri, saranno ancora meno realizzabili di quanto non lo siano state finora. Peraltro alcuni PRINT ci sono ma non si vogliono portare avanti

Vedi art 52,53,55.

Esempio: sta di fatto che oggi in periferie degradate assistiamo all'acquisto da parte dei privati di aree con destinazione a verde e servizi, che si preparano ad edificarle.

- Tali scelte sono esattamente il contrario di quanto è necessario e urgente per operare efficacemente nei contesti della "città della trasformazione", coordinando gli interessi dei proprietari all'interno di un Piano a regia pubblica, che certo deve essere agile e rapido, che garantisca servizi e verde pubblico, che è ciò di cui c'è e ci sarà sempre più bisogno.

5. Standard e monetizzazione

La monetizzazione dovrebbe essere consentita solo con approvazione motivata in Giunta come prevede il PRG 2008 e non semplificata come strumento per consentire edificazione e rinunciare a spazi liberi. Inoltre La monetizzazione, quando inevitabile, dovrebbe essere finalizzata ad acquisire suolo pubblico per estendere parchi e riserve ed arricchire il sistema ecologico-ambientale di cui la città ha bisogno per la qualità della vita e per le sfide poste dal cambiamento climatico. Impensabile che possa sostituire tout cour la necessità di spazi verdi e di servizio di standard.

Contraddizioni

L'idea di città sottesa alle modifiche delle NTA si pone palesemente in contraddizione con quanto si sta facendo in gran parte delle altre capitali e città europee (da Berlino a Oslo a Barcellona a Parigi...). Ma non solo. È anche in contraddizione con le decisioni internazionali relative alla riduzione delle emissioni di CO₂, allo stop al consumo di suolo, alle misure europee legate alla Transizione Ecologica e al Green Deal, alla Natural Restoration Law, e anche alle dichiarazioni e agli strumenti di questa stessa Amministrazione in relazione alla lotta al cambiamento climatico e alla città accessibile e giusta.

Concludo

Per questo riteniamo che il processo di revisione delle NTA debba essere fermato. Ed occorra aprire una fase di consultazione dopo le osservazioni che sono pervenute.

Ripensare cioè democraticamente questa variante per modificarla, crediamo si debba ripartire da una riflessione aperta e condivisa con la cittadinanza, che chiarisca il nesso e le implicazioni dirette tra NTA, salvaguardia della qualità della struttura urbana e della vita dei cittadini, e del modello di sviluppo urbano e futuro di questa città. Noi siamo disponibili a costruire questo tipo di percorso.